

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



麗新發展

麗新發展有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：488)

截至二零零九年一月三十一日止六個月 中期業績公佈

業績

麗新發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績如下：

簡明綜合收益表

截至二零零九年一月三十一日止六個月

| | | 截至一月三十一日 止六個月 | |
|------------------------|----|-------------------------|------------------------|
| | 附註 | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核) |
| 營業額 | 3 | 326,726 | 506,562 |
| 銷售成本 | | <u>(95,463)</u> | <u>(190,548)</u> |
| 毛利 | | 231,263 | 316,014 |
| 其他收益 | | 14,281 | 29,780 |
| 行政開支 | | (139,559) | (168,654) |
| 其他經營開支淨額 | | (38,797) | (25,279) |
| 投資物業公平值增值／(減值) | | (356,448) | 472,568 |
| 稅項賠償保證撥備撥回 | 4 | 72,668 | - |
| 出售一間附屬公司部份權益之收益 | | - | 404,409 |
| 經營業務溢利／(虧損) | 5 | <u>(216,592)</u> | 1,028,838 |
| 融資成本 | 6 | (39,191) | (70,016) |
| 應佔聯營公司之溢利及虧損 | | (95,624) | 63,051 |
| 視作出售一間聯營公司權益之虧損 | | - | (2,664) |
| 除稅前溢利／(虧損) | | <u>(351,407)</u> | 1,019,209 |
| 稅項 | 7 | <u>45,390</u> | <u>(100,466)</u> |
| 期內溢利／(虧損) | | <u><u>(306,017)</u></u> | <u><u>918,743</u></u> |
| 歸屬： | | | |
| 本公司股權持有人 | | (328,235) | 882,771 |
| 少數股東權益 | | 22,218 | 35,972 |
| | | <u><u>(306,017)</u></u> | <u><u>918,743</u></u> |
| 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利／(虧損) | 8 | | |
| 基本 | | <u><u>(2.32) 港仙</u></u> | <u><u>6.23 港仙</u></u> |
| 攤薄 | | <u><u>不適用</u></u> | <u><u>6.23 港仙</u></u> |

簡明綜合資產負債表
於二零零九年一月三十一日

| | 附註 | 二零零九年 一月三十一日 千港元 (未經審核) | 二零零八年 七月三十一日 千港元 (經審核) |
|----------------|-------|----------------------------------|---------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 338,008 | 335,775 |
| 預付土地租金 | | 28,607 | 29,121 |
| 投資物業 | | 4,980,500 | 5,336,000 |
| 發展中物業 | | 668,223 | 451,558 |
| 聯營公司權益 | 9 | 2,686,597 | 2,770,370 |
| 可供出售財務資產 | | 425,338 | 453,200 |
| 已抵押銀行結餘及定期存款 | | - | 94,121 |
| 已付按金 | 10(a) | - | 18,800 |
| 非流動資產總值 | | <u>9,127,273</u> | <u>9,488,945</u> |
| 流動資產 | | | |
| 待售落成物業 | | 2,350 | 2,350 |
| 按公平值計入損益之股本投資 | | 18,379 | 49,842 |
| 存貨 | | 4,535 | 4,429 |
| 應收賬款及已付按金 | 10(a) | 92,686 | 96,209 |
| 已抵押銀行結餘及定期存款 | | 92,848 | - |
| 現金及現金等值項目 | | 1,496,067 | 1,255,348 |
| 流動資產總值 | | <u>1,706,865</u> | <u>1,408,178</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款、已收按金及應付費用 | 10(b) | 189,325 | 176,828 |
| 應付稅項 | | 32,576 | 24,083 |
| 附息銀行貸款 | | 670,962 | 152,175 |
| 流動負債總值 | | <u>892,863</u> | <u>353,086</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>814,002</u> | <u>1,055,092</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>9,941,275</u> | <u>10,544,037</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 附息銀行貸款 | | (1,595,116) | (1,722,703) |
| 遞延稅項 | | (728,685) | (785,523) |
| 稅項賠償保證撥備 | 4 | (391,964) | (464,632) |
| 已收長期租賃按金 | | (36,353) | (44,431) |
| 非流動負債總值 | | <u>(2,752,118)</u> | <u>(3,017,289)</u> |
| | | <u>7,189,157</u> | <u>7,526,748</u> |
| 權益 | | | |
| 本公司股權持有人應佔權益 | | | |
| 已發行股本 | 11 | 141,620 | 141,620 |
| 股份溢價賬 | | 6,974,701 | 6,974,701 |
| 投資重估儲備 | | 432,073 | 464,780 |
| 購股權儲備 | | 18,173 | 16,694 |
| 資本贖回儲備 | | 1,200,000 | 1,200,000 |
| 一般儲備 | 11 | 504,136 | 504,136 |
| 特別資本儲備 | 11 | 46,885 | 46,885 |
| 匯兌波動儲備 | | 41,632 | 41,978 |
| 累積虧損 | | (2,392,094) | (2,063,859) |
| | | <u>6,967,126</u> | <u>7,326,935</u> |
| 少數股東權益 | | <u>222,031</u> | <u>199,813</u> |
| | | <u>7,189,157</u> | <u>7,526,748</u> |

簡明綜合中期財務報表附註

1. 編製基準

本集團截至二零零九年一月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

簡明綜合中期財務報表未經本公司核數師審核，惟已由本公司審核委員會審閱。

2. 主要會計政策

編製此等中期財務報表所採用之主要會計政策及呈列基準與本集團截至二零零八年七月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所用者相同。本集團已採納適用於本集團及於本期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，亦包括香港會計準則及詮釋）。採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團之會計政策及本集團未經審核簡明綜合中期財務報表之計算方法構成重大影響。

已頒佈但未生效香港財務報告準則之影響

本集團並未於此等中期財務報表應用下列適用於本集團及已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

| | |
|---------------------------------|------------------------------------|
| 香港財務報告準則（修訂本） | 香港財務報告準則之改進 ¹ |
| 香港會計準則第1號（經修訂） | 財務報表之呈報 ² |
| 香港會計準則第23號（經修訂） | 借貸成本 ² |
| 香港會計準則第27號（經修訂） | 綜合及獨立財務報表 ³ |
| 香港財務報告準則第1號 及香港會計準則第27號（修訂本） | 附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ² |
| 香港財務報告準則第3號（經修訂） | 業務合併 ³ |
| 香港財務報告準則第7號（修訂本） | 財務工具：披露－財務工具之披露改進 ² |
| 香港財務報告準則第8號 | 營運分類 ² |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第15號 | 房地產建造協議 ² |

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂本於二零零九年七月一日或之後開始之年度生效除外

² 於二零零九年一月一日或之後開始之年度生效

³ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度生效

本集團正在對該等新訂及經修訂香港財務報告準則在初次應用時之影響進行評估。直至目前為止，本集團採納香港會計準則第1號（經修訂）、香港財務報告準則第7號（修訂本）及香港財務報告準則第8號可能導致於財務報表作出新訂或經修訂披露。至於其他修訂、新訂準則及新詮釋，本集團尚未能確定會否對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

3. 分類資料

(a) 業務分類

下表呈列本集團業務分類之收益及業績：

| | 截至一月三十一日止六個月 (未經審核) | | | | | | | | | | | |
|------------------|---------------------|--------------|------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| | 物業發展及銷售 | | 物業投資 | | 酒店及餐廳業務 | | 其他 | | 抵銷 | | 綜合 | |
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 分類收益： | | | | | | | | | | | | |
| 銷售予外界客戶 | - | - | 171,066 | 164,881 | 143,738 | 330,884 | 11,922 | 10,797 | - | - | 326,726 | 506,562 |
| 分類業務間之銷售 | - | - | 4,636 | 3,771 | - | - | 13,470 | 15,957 | (18,106) | (19,728) | - | - |
| 其他收益 | 569 | 300 | 352 | 237 | - | 278 | - | 5 | - | - | 921 | 820 |
| 總計 | <u>569</u> | <u>300</u> | <u>176,054</u> | <u>168,889</u> | <u>143,738</u> | <u>331,162</u> | <u>25,392</u> | <u>26,759</u> | <u>(18,106)</u> | <u>(19,728)</u> | <u>327,647</u> | <u>507,382</u> |
| 分類業績 | <u>192</u> | <u>(282)</u> | <u>(224,060)</u> | <u>592,821</u> | <u>34,518</u> | <u>485,671</u> | <u>3,121</u> | <u>3,253</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(186,229)</u> | 1,081,463 |
| 利息收入及未分配收益 | | | | | | | | | | | 13,360 | 28,960 |
| 未分配開支 | | | | | | | | | | | (116,391) | (81,585) |
| 稅項賠償保證撥備撥回 | | | | | | | | | | | 72,668 | - |
| 經營業務溢利 / (虧損) | | | | | | | | | | | <u>(216,592)</u> | <u>1,028,838</u> |
| 其他分類資料： | | | | | | | | | | | | |
| 投資物業公平值增值 / (減值) | - | - | (356,448) | 472,568 | - | - | - | - | - | - | (356,448) | 472,568 |
| 出售一間附屬公司部份權益之收益 | - | - | - | - | - | 404,409 | - | - | - | - | - | 404,409 |

(b) 地區分類

下表呈列本集團地區分類之收益：

| | 截至一月三十一日止六個月 (未經審核) | | | | | |
|---------|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 香港 | | 越南 | | 綜合 | |
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 分類收益： | | | | | | |
| 銷售予外界客戶 | 194,684 | 375,414 | 132,042 | 131,148 | 326,726 | 506,562 |
| 其他收益 | 921 | 820 | - | - | 921 | 820 |
| 總計 | <u>195,605</u> | <u>376,234</u> | <u>132,042</u> | <u>131,148</u> | <u>327,647</u> | <u>507,382</u> |

4. 稅項賠償保證撥備撥回

根據本公司與麗豐控股有限公司（「麗豐」）於一九九七年十一月十二日訂立之若干賠償保證契據（「麗豐稅項賠償保證契據」），本公司承諾就麗豐透過其附屬公司及其聯營公司出售麗豐於一九九七年十月三十一日應佔之任何物業權益（「物業權益」）而應付或應佔之若干潛在中國所得稅及土地增值稅（「土地增值稅」）向麗豐作出賠償保證。本公司作出之該等稅項賠償保證可用於(i)獨立特許測量師卓德測計師行有限公司所評估物業權益於一九九七年十月三十一日之價值（「估值」）；及(ii)該等物業權益直至一九九七年十月三十一日產生之總成本，連同有關物業權益之未支付之土地成本、未支付之地價及未支付之遷徙成本、清拆及公用設施成本及其他可扣除成本之差額所適用之稅項。賠償保證契據乃假設物業權益以彼等於估值所佔之價值出售，並參考於估值時監管中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例計算。

本公司作出之稅項賠償保證並不包括(i)麗豐於其股份在香港聯合交易所有限公司上市（「上市」）後所收購之新物業；(ii)因上市時稅率增加或法例更改而引致有關稅項之任何增加；及(iii)以麗豐於一九九七年十一月十八日刊發之招股章程所載之經調整有形資產淨值已作出重估增值之遞延稅項撥備為限之任何索償。

經考慮麗豐於二零零九年一月三十一日持有之現有物業權益而該等物業權益包括於麗豐稅項賠償保證契據下以現時稅率，以及監管中國所得稅及土地增值稅之法例，本公司所提供之稅項賠償保證總額估計為 1,341,829,000 港元。

於二零零九年一月三十一日，本公司董事考慮目前市況、物業權益內各個別物業發展項目之發展計劃及狀況、現時稅率，以及監管中國所得稅及土地增值稅之法例，認為上述由本公司所提供稅項賠償保證之估計金額將可能為 391,964,000 港元（二零零八年七月三十一日：464,632,000 港元）。因此，於截至二零零九年一月三十一日止六個月之簡明綜合收益表確認為數 72,668,000 港元之稅項賠償保證撥備撥回。

5. 經營業務溢利／（虧損）

本集團之經營業務溢利／（虧損）已扣除／（計入）：

| | 截至一月三十一日 | |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| | 止六個月 | |
| | 二零零九年 | 二零零八年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 折舊 [#] | 12,417 | 27,196 |
| 預付土地租金攤銷* | 514 | 514 |
| 商譽減值* | - | 1,144 |
| 按公平值計入損益之股本投資之公平值減值* | 26,342 | - |
| 出售按公平值計入損益之股本投資之虧損* | 1,233 | - |
| 出售物業、廠房及設備項目之虧損* | - | 22 |
| 出售投資物業之虧損 | - | 2,920 |
| 銀行存款之利息收入 | (8,835) | (18,059) |
| 其他利息收入 | (750) | (5,973) |
| 非上市可供出售股本投資之股息收入 | (472) | (1,558) |
| 非上市可供出售股本投資之資金回報 | (424) | - |
| 出售附屬公司之收益 | - | (154) |
| | <u> </u> | <u> </u> |

[#] 物業、廠房及設備之折舊開支8,638,000港元（截至二零零八年一月三十一日六個月：22,902,000港元）已計入簡明綜合收益表之「其他經營開支淨額」內。

* 此等項目計入簡明綜合收益表之「其他經營開支淨額」內。

6. 融資成本

| | 截至一月三十一日 | |
|------------------------|----------------|----------------|
| | 止六個月 | |
| | 二零零九年 | 二零零八年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他貸款之利息 | 37,178 | 69,832 |
| 銀行融資費用 | <u>4,394</u> | <u>3,549</u> |
| | 41,572 | 73,381 |
| 減：於發展中物業資本化之金額 | <u>(2,381)</u> | <u>(3,365)</u> |
| | <u>39,191</u> | <u>70,016</u> |

7. 稅項

香港利得稅乃就期內於香港賺取之估計應課稅溢利按 16.5%（截至二零零八年一月三十一日止六個月：17.5%）之稅率計算而作出撥備。其他地區應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務所在地方之現行稅率，按其現行法例、詮釋及慣例計算。

| | 截至一月三十一日 止六個月 | |
|--------------|------------------------|------------------------|
| | 二零零九年 千港元 (未經審核) | 二零零八年 千港元 (未經審核) |
| 本期稅項 | | |
| 香港 | 4,791 | 5,124 |
| 海外 | 6,716 | 6,517 |
| | <u>11,507</u> | <u>11,641</u> |
| 遞延稅項 | (56,838) | 88,880 |
| | <u>(45,331)</u> | <u>100,521</u> |
| 以往期間超額撥備－香港 | (59) | (55) |
| 本期間稅項支出／（抵免） | <u>(45,390)</u> | <u>100,466</u> |

8. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）乃按本期間本公司普通股股權持有人應佔虧損328,235,000港元（截至二零零八年一月三十一日止六個月：本公司普通股股權持有人應佔溢利882,771,000港元），以及期內已發行普通股加權平均數14,162,042,000（截至二零零八年一月三十一日止六個月：14,162,042,000）計算。

由於期內並無存在攤薄事件，故並無呈列本期間之每股攤薄虧損。

截至二零零八年一月三十一日止六個月之每股攤薄盈利乃按本期間本公司普通股股權持有人應佔經調整溢利882,627,000港元，以及期內已發行普通股加權平均數14,162,042,000計算。

本公司普通股股權持有人應佔經調整溢利乃按本公司普通股股權持有人應佔溢利882,771,000港元，減因視作行使期內該等尚未行使並具有攤薄影響之豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）之購股權而引致本集團應佔豐德麗之業績攤薄144,000港元計算。

9. 聯營公司權益

於二零零九年一月三十一日，已計入本集團之聯營公司權益之本集團應佔豐德麗及其附屬公司（「豐德麗集團」）之資產淨值為1,919,570,000港元（二零零八年七月三十一日：2,017,971,000港元）。

豐德麗及本公司之間存在互控情況。於二零零九年一月三十一日，本集團於豐德麗之權益為36.08%（二零零八年七月三十一日：36.08%），而豐德麗集團於本公司已發行股本中合共持有36.72%權益（二零零八年七月三十一日：36.72%）。

10. 應收賬款及已付按金／應付賬款、已收按金及應付費用

- (a) 本集團根據不同附屬公司所經營業務慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同信貸政策。物業銷售之應收銷售所得款項根據有關合約之條款交收。物業租賃之應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款預付租賃按金。酒店及餐廳收費主要由客戶現金支付，惟對於在相關附屬公司開立信貸戶口之該等企業客戶，則根據各自之協議交收。

根據到期付款日作出之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

| | 二零零九年 一月三十一日 千港元 (未經審核) | 二零零八年 七月三十一日 千港元 (經審核) |
|---------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 貿易應收賬款： | | |
| 逾期少於 30 天 | 7,739 | 6,869 |
| 逾期 31 – 60 天 | 3,357 | 1,717 |
| 逾期 61 – 90 天 | 924 | 681 |
| 逾期超過 90 天 | <u>2,752</u> | <u>3,344</u> |
| | 14,772 | 12,611 |
| 其他應收賬款及已付按金 | <u>77,914</u> | <u>102,398</u> |
| | 92,686 | 115,009 |
| 分類為非即期部份： | | |
| 收購發展中物業所支付之按金 | <u>—</u> | <u>(18,800)</u> |
| 即期部份 | <u><u>92,686</u></u> | <u><u>96,209</u></u> |

- (b) 根據到期付款日作出之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

| | 二零零九年 一月三十一日 千港元 (未經審核) | 二零零八年 七月三十一日 千港元 (經審核) |
|------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 貿易應付賬款： | | |
| 逾期少於 30 天 | 4,526 | 6,702 |
| 逾期 31 – 60 天 | 149 | 28 |
| 逾期 61 – 90 天 | — | 19 |
| 逾期超過 90 天 | <u>191</u> | <u>113</u> |
| | 4,866 | 6,862 |
| 其他應付賬款、已收按金及應付費用 | <u>184,459</u> | <u>169,966</u> |
| | <u><u>189,325</u></u> | <u><u>176,828</u></u> |

11. 股本

| | 二零零九年一月三十一日 | | 二零零八年七月三十一日 | |
|------------------|----------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| | 股份數目 千股 (未經審核) | 面值 千港元 (未經審核) | 股份數目 千股 (經審核) | 面值 千港元 (經審核) |
| 法定： | | | | |
| 每股面值 0.01 港元之普通股 | <u>17,200,000</u> | <u>172,000</u> | <u>16,000,000</u> | <u>160,000</u> |
| 每股面值 1.00 港元之優先股 | <u>1,200,000</u> | <u>1,200,000</u> | <u>1,200,000</u> | <u>1,200,000</u> |
| | | <u>1,372,000</u> | | <u>1,360,000</u> |
| 已發行及繳足股本： | | | | |
| 每股面值 0.01 港元之普通股 | <u>14,162,042</u> | <u>141,620</u> | <u>14,162,042</u> | <u>141,620</u> |

根據於二零零八年十二月二十三日通過之普通決議案，本公司之法定普通股股本透過額外增設1,200,000,000股每股面值0.01港元之普通股，由160,000,000港元增至172,000,000港元，該等普通股與本公司之現有普通股於各方面均具有同等地位。

根據本公司於二零零六年七月二十四日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案，以及香港高等法院其後於二零零六年十月十七日授出之頒令，本公司進行之股本削減（「股本削減」）已於二零零六年十月十八日生效。本公司已繳足股本每股0.50港元之已發行普通股每股註銷0.49港元，而所有本公司普通股（已發行及未發行）之面值已由每股0.50港元減至每股0.01港元。股本削減產生進賬合共6,245,561,000港元。進賬總額中5,619,000,000港元已計入本公司之累積虧損，而餘額626,561,000港元則計入本公司之股份溢價賬。

本公司已就股本削減按標準條款向高等法院作出承諾。承諾乃為於股本削減生效日期之本公司債權人之利益而作出。根據承諾，本公司於二零零五年八月一日或之後就本公司於以下各項收取之任何收益：

- (1) 於 Fortune Sign Venture Inc.（「Fortune Sign」）之50%投資，最高總額為1,556,000,000港元；
- (2) 於 Bayshore Development Group Limited（「Bayshore」）之10%投資，最高總額為2,923,000,000港元；
- (3) 於富麗華酒店企業有限公司之100%投資，最高總額為1,140,000,000港元，

須計入本公司會計紀錄之特別資本儲備內。倘於二零零六年十月十八日（股本削減生效日期）本公司之任何債務或針對本公司之索償仍未清償或解決，且未能與有權獲得有關利益之人士達成協議，則特別資本儲備不得視作已變現溢利，而（只要本公司仍為上市公司）須根據香港公司條例第79C條視作不可分派儲備。

承諾須受以下條文規限：

- (i) 特別資本儲備之進賬金額可與股份溢價賬作相同用途，或可予減少或可予註銷而數額為於二零零六年十月十八日後，以現金或其他新代價方式發行股份引致本公司已發行股本或股本溢價賬之綜合金額有任何增加或將可供分派儲備資本化，且本公司可自由將該次削減之任何金額轉撥至本公司之一般儲備，而有關金額可供分派之用；
- (ii) 特別資本儲備之總限額，可於承諾涉及之任何資產（如上文(1)至(3)所述）出售或其他變現後減少，數額為有關資產個別限額減因該出售或變現而產生之特別資本儲備進賬金額（如有）；及

(iii) 倘於根據上文(ii)條削減有關限額後，特別資本儲備之進賬金額超出該限額，則本公司可自由轉撥超出金額至本公司之一般儲備，且有關金額可供分派之用。

於過往年度，合共 551,021,000 港元之款項包括(i)本公司於其全資附屬公司 Peakflow Profits Limited (其持有 Bayshore 10% 股權)之權益減值撥備撥回達 292,693,000 港元；及(ii)確認本公司於 Fortune Sign 投資之股息收入 258,328,000 港元；上述款項已由累積虧損轉撥至本公司之特別資本儲備。

於股本削減生效日期後，本公司訂立一份配售協議，據此，本公司配發及發行1,416,000,000股每股面值0.01港元之新普通股，所得款項淨額為現金504,136,000港元。由於配售新股換取現金導致本公司之已發行股本增加並產生股份溢價賬，根據上文載列之本公司就股本削減所作出承諾之條款，於過往年度合共504,136,000港元從特別資本儲備轉撥至本公司一般儲備（可分派儲備）。

中期普通股股息

於二零零九年一月三十一日，本公司並無任何根據公司條例第 79B 條之條文可供分發之儲備。董事不建議派發截至二零零九年七月三十一日止財政年度之中期普通股股息。去年同期並無宣派中期普通股股息。

管理層討論及分析

中期業績概覽

截至二零零九年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額 326,726,000 港元（二零零八年：506,562,000 港元）及毛利 231,263,000 港元（二零零八年：316,014,000 港元），較去年同期分別減少約 35.5% 及 26.8%。營業額及毛利減少，主要是由於前香港麗嘉酒店自二零零八年二月一日起停止其酒店業務，以致於截至二零零九年一月三十一日止六個月內未有帶來貢獻所致。

截至二零零九年一月三十一日止六個月，由於目前經濟環境不利，故本集團將投資物業公平值減值 356,448,000 港元入賬（二零零八年：增值 472,568,000 港元）。於此期間內，本集團並無錄得任何出售收益，惟於去年同期，本集團因出售華力達有限公司（擁有前香港麗嘉酒店物業）之部份權益而錄得出售收益 404,409,000 港元。於此期間內，本集團亦錄得稅項賠償保證撥備撥回約 72,668,000 港元。該撥備乃於二零零八年財政年度就本集團於一九九七年十一月將麗豐控股有限公司（「麗豐」）於香港聯合交易所有限公司分拆上市時向麗豐授出之若干稅項賠償保證而作出（該稅項賠償保證及撥備之詳情載於上文附註 4）。主要由於上述特殊項目，本集團於截至二零零九年一月三十一日止六個月內錄得經營業務虧損 216,592,000 港元，而去年同期之經營業務溢利則為 1,028,838,000 港元。

本集團目前持有豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）之 36.08% 權益，而豐德麗則持有本集團之 36.72%。期內，麗新發展應佔聯營公司之虧損為 95,624,000 港元，而去年同期之應佔聯營公司溢利則為 63,051,000 港元。該應佔聯營公司之虧損主要反映計及本集團與豐德麗之互控關係後，豐德麗之營運虧損。此外，本集團與豐德麗之互控關係，豐德麗應佔本集團業績亦引致本集團進一步應佔豐德麗虧損，因而導致本集團錄得進一步虧損。

由於利率下降，故本集團之融資成本減少至 39,191,000 港元（二零零八年：70,016,000 港元）。

截至二零零九年一月三十一日止六個月，本集團錄得本公司股權持有人應佔綜合虧損淨額 328,235,000 港元，而去年同期則為綜合純利 882,771,000 港元。

股東權益由二零零八年七月三十一日之 7,326,935,000 港元減少至二零零九年一月三十一日之 6,967,126,000 港元。於二零零九年一月三十一日之每股資產淨值為 0.492 港元，而於二零零八年七月三十一日則為 0.517 港元。

業務回顧

投資物業

本集團全資擁有三項投資物業作租賃用途，即銅鑼灣廣場二期、長沙灣廣場及麗新商業中心。截至二零零九年一月三十一日止六個月，投資物業總租金收入為本集團帶來營業額約 171,066,000 港元（二零零八年：162,801,000 港元），較去年同期微升約 5.1%。於二零零九年一月三十一日，本集團投資物業之整體入住率仍然高企，維持於 97.4%。

發展物業

干諾道中3號項目（重建前香港麗嘉酒店地盤）

此合作發展項目為本集團與中國建設銀行股份有限公司（「建設銀行」）之一間全資附屬公司訂立之 50:50 合資公司。重建項目之可建築總建築面積約為 225,000 平方呎。重建後之辦公大樓將成為香港中環之地標物業。於完成時，部份重建物業將由建設銀行用作其香港業務之辦事處。

前香港麗嘉酒店之清拆工程已於二零零八年四月展開，並於二零零九年一月完成。地基工程正在進行。整個重建項目預期將於二零一一年底前完成。

灣仔活道項目

此合作住宅發展項目為本集團與 AIG Global Real Estate Investment (Asia) LLC 一單位訂立之 50:50 合資公司。發展項目之規劃總建築面積約為 140,000 平方呎，目前估計發展總成本約為 1,300,000,000 港元。

地基工程已於二零零七年十一月展開，並已於二零零八年九月完成。上蓋工程預定於二零一一年前完成。

大埔道項目

本集團擁有該發展項目 100% 權益。該發展項目之規劃總建築面積逾 60,000 平方呎，主要為住宅用途，目前估計總發展成本約為 500,000,000 港元。

地基工程於二零零八年四月中展開，並已於二零零八年九月完成。上蓋工程預定於二零一零年前完成。

油塘項目

本集團於二零零八年九月完成購買位於香港九龍油塘崇信街 4 號之地盤，收購代價為 188,000,000 港元。

該地盤之面積約為 17,760 平方呎，現時用作露天停車場。待取得有關將該物業契約修訂為非工業用途之批文及繳付有關地價後，本集團擬將其發展為總建築面積約為 106,000 平方呎之商住物業。

酒店業務

截至二零零九年一月三十一日止六個月，酒店及餐廳業務為本集團帶來營業額 143,738,000 港元（二零零八年：330,884,000 港元），較去年同期減少約 56.6%。營業額減少乃由於前香港麗嘉酒店自二零零八年二月一日起停止其酒店業務，以致於截至二零零九年一月三十一日止六個月內未有帶來貢獻所致。酒店及餐廳營業額絕大部份來自本集團於越南胡志明市 Caravelle 酒店之業務。截至二零零九年一月三十一日止六個月，Caravelle 酒店錄得平均入住率 53%（二零零八年：67%）及平均每日房價 198 美元（二零零八年：198 美元）。

豐德麗及澳門星麗門

截至二零零九年一月三十一日止六個月，應佔豐德麗之虧損受到（其中包括）(i)香港主要舉行演唱會場所紅磡香港體育館於二零零八年七月至二零零九年一月期間暫時關閉進行翻新，令娛樂活動收入減少；(ii)因其綜合電影單位開支以及於中國內地及台灣新設數個辦事處，令行政成本增加；(iii) 澳門星麗門之管理及地基工程所產生之成本；及(iv)因本集團與豐德麗之互控關係導致本集團應佔豐德麗虧損。

澳門星麗門之發展進度

澳門星麗門合資公司（「澳門星麗門合資公司」）由豐德麗、New Cotai, LLC（美國合資公司夥伴）及 CapitaLand 集團分別實際擁有 40%、40%及 20%。澳門星麗門將發展成主要綜合休閒度假項目之一，集劇院／演奏廳、現場表演設施、Studio RetailTM（終點零售綜合大樓）、拉斯維加斯式博彩設施及世界級酒店於一體。

於本公佈日期，項目第一期之地基工程經已完成。基於現時市況極不明朗，項目第一期之上蓋建設在落實債務融資活動後，方會展開。現時，第一期之建築計劃及正式開幕時間將取決於完成債務融資活動之時間。

批准澳門星麗門之土地批授修改

於二零零七年十一月，澳門星麗門合資公司已申請土地批授修改，以便修改土地用途及將地盤之可發展總建築面積增加至6,000,000平方呎。澳門星麗門合資公司仍未自澳門政府收到有關正式批准。

澳門星麗門發展項目融資

澳門星麗門合資公司並無負債，且已準備就緒，隨時按目前環境進行調整。因此，豐德麗仍擬於實際可行情況下盡快促使澳門星麗門合資公司完成債務融資活動。

澳門星麗門合資公司於二零零七年十一月九日訂立諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）。諒解備忘錄確認 New Cotai Entertainment LLC 行使租賃權之有效性、有條件地修訂管理租賃文件之若干條文及提供修訂生效機制。諒解備忘錄亦有條件就每名股東向澳門星麗門項目之比例供款提供撥備，供款基準界乎 200,000,000 美元至 500,000,000 美元，惟須待豐德麗股東批准及就決定性文件進行磋商以反映及詳述諒解備忘錄所協定之事宜。於二零零八年十月十七日，New Cotai, LLC 根據該諒解備忘錄之條文向該諒解備忘錄之有關訂約方發出終止該諒解備忘錄之通知，決定性文件於指定時間內仍未落實。然而，諒解備忘錄之若干條文仍繼續對訂約方具有法律約束力。

於本公佈日期，澳門星麗門合資公司之股東已根據於二零零六年十二月六日訂立之有關合資協議之條款，僅墊支 200,000,000 美元。豐德麗之注資額為 80,000,000 美元，與其實際權益 40% 成比例。

儘管澳諒解備忘錄已告終止，惟豐德麗仍然堅守承諾，將就此與其他股東真誠協商，務求達成協議。豐德麗於二零零八年五月完成供股籌集所得款項淨額約 1,015,000,000 港元後，豐德麗準備無論項目發展進度如何（及是否符合諒解備忘錄之條款），以及所得金額是否用作其日常營運資金，亦會對澳門星麗門項目進一步撥資。

前景

於二零零八年第四季，全球金融危機浮現，觸發全球金融海嘯。金融市場動盪及全球經濟衰退造成嚴重不明朗及風險。香港作為全球經濟最開放之城市之一，亦無可避免出現經濟活動放緩。基於本集團近年不斷優化本身業務及適時出售資產，本集團因而擁有穩健之資產負債狀況，且資本負債比率亦處於合理水平。在現時情況下，本集團在管理業務方面將抱持審慎態度。

物業投資

於二零零八年第四季全球金融市場出現動盪，及基於全球部份主要經濟現正值衰退，香港之辦公室及商舖租金因辦公室需求減少及零售消費下跌而受壓。儘管本集團於本財政年度上半年錄得穩定租金收入，惟租金收入之下調壓力將於本財政年度下半年反映。

由於本集團之投資物業現時入住率高，加上本集團在過去經濟週期時亦曾成功提升其租戶及行業等組合，使本集團具備有利條件克服當前之經濟困境。於未來一年，本集團在租金政策方面將抱持保守態度，務求維持其投資物業之入住率及租金現金流量。

物業發展

預期本地經濟可能大幅下滑，加上整體市場氣氛欠佳，自二零零八年九月起香港住宅物業價格有所下跌。近月，於新推出項目之價格合理化及按揭供應放寬後，香港住宅市場出現早期穩定跡象。長遠而言，高負擔性、低利率及管道供應緊張，應對香港物業市場有利。

本集團目前於香港持有數個發展中住宅項目。由於本集團之其中兩項發展物業灣仔活道項目及大埔道項目均處於早期發展階段，故此現時市況並無對本集團之發展及變現計劃造成嚴重影響。基於香港主要市中心區之供應短缺，本集團長遠仍對香港住宅物業審慎樂觀。本集團將密切監察本地物業市場，且於日後收購新發展項目時將保持審慎態度。

酒店管理

於過去兩年出售香港所有酒店資產後，本集團僅持有之酒店擁有股權為越南 Caravelle 酒店。日後，本集團將透過其酒店管理公司富麗華國際酒店管理有限公司專注管理區內（包括大中華地區及越南）之酒店客房及服務式公寓。

豐德麗及澳門星麗門

鑑於澳門星麗門之計劃規模、其在澳門之獨特定位及其建議設施組合，豐德麗堅信澳門星麗門將於短期內成為地區性主要娛樂熱點之一，並將為豐德麗擴闊娛樂及傳媒專業知識並用以取得盈利之重要平台。因此，豐德麗仍堅守對此項目之承擔。

就豐德麗之傳媒及娛樂業務而言，豐德麗將致力(i)透過穩步增加每年製作電影數目建立動力，以擴大市場佔有率以及分散其因過度依賴每年少數電影製作之盈利風險；(ii)於香港體育館重開後，維持其於香港現場娛樂之領導地位，以及加大拓展內地現場娛樂市場之力度；(iii)審慎開拓於大中華區市場之數碼音樂市場；及(iv) 於內地開發利潤豐厚之電視劇業務。

流動資金及財務資源

於二零零九年一月三十一日，本集團之綜合資產淨值約為6,967,000,000港元（於二零零八年七月三十一日：7,327,000,000港元）。

本集團擁有多元化之財務資源，包括來自本集團業務營運之內部資金，及銀行提供之貸款融資。

於二零零九年一月三十一日，本集團之未償還已抵押銀行貸款約為2,266,000,000港元（於二零零八年七月三十一日：1,875,000,000港元）。按未償還借貸總額對綜合資產淨值百分比計算之債項權益比率約為33%。於二零零九年一月三十一日，2,266,000,000港元之銀行貸款之到期日分佈少於5年，其中671,000,000港元須於一年內償還、952,000,000港元須於第二年償還，以及643,000,000港元須於第三到五年償還。本集團之全部借貸均按浮動利率基準計息。

於二零零九年一月三十一日，若干賬面值約4,973,000,000港元之投資物業、若干賬面值約263,000,000港元之物業、廠房及設備、約29,000,000港元之預付土地租金、約366,000,000港元之發展中物業及約93,000,000港元之若干銀行結餘及定期存款已抵押予銀行，以擔保本集團獲批出之銀行融資額。此外，本集團持有之若干附屬公司股份亦抵押予銀行，以擔保本集團獲批之貸款融資額。本集團持有之一間聯營公司股份已抵押予銀行，以擔保該等聯營公司獲批之貸款融資額。本集團持有之一間投資公司之若干股份已抵押予銀行，以擔保該投資公司獲批之貸款融資額。本集團之已抵押銀行貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

本集團之貨幣資產及負債及交易主要以港元或美元列值。本集團之所有借貸之面值均以港元或美元列值。鑑於港元及美元匯率已掛鈎，本集團相信相關之匯兌風險極微。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零零九年一月三十一日止六個月內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

企業管治

本公司於中期報告所涵蓋之整個會計期間一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄 14 所載之企業管治常規守則所載之所有守則條文，惟守則條文第 A.4.1 條及第 B.1.2 條之偏離除外。

根據守則條文第 A.4.1 條，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。本公司各現有非執行董事並無指定任期。然而，根據本公司之公司組織章程細則，本公司現任之董事須自其獲選起每三年輪流退任一次，而退任董事將符合資格重選連任。

根據守則條文第 E.1.2 條，董事會主席須出席股東週年大會。由於有其他事務必須由主席處理，故此主席並無出席本公司於二零零八年十二月二十三日舉行之股東週年大會。

中期業績之審閱

本公司截至二零零九年一月三十一日止六個月之中期業績已由本公司之審核委員會審閱。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事溫宜華先生、林秉軍先生及梁樹賢先生所組成。

承董事會命
主席
林建岳

香港，二零零九年四月九日

於本公佈日期，本公司之執行董事為林建岳先生、劉樹仁先生、譚建文先生、張永森先生、張森先生及梁緯然小姐；非執行董事為林建名先生及余寶珠女士；及獨立非執行董事為林秉軍先生、梁樹賢先生及溫宜華先生。